

# Vuokrasopimus

## Eurajoen paloasema, Luvia

### 1. Osapuolet

**Vuokranantaja**

1.4.2026 alkaen

Eurajoen Kuntakiinteistöt Oy

Y-tunnus: 3575110-3

**Vuokralainen:**

Satakunnan hyvinvointialue

Sairaalantie 3, 28500 Pori

Y-tunnus: 3221304-3

### 2. Vuokrauksen kohde

Vuokrauksen kohteena on Luvian paloasema, osoitteessa Yhdystie 3, 29100 Luvia, kokonaislaajuudeltaan noin 1302,5 bruttoneliometriä (brm<sup>2</sup>). Kohde käsittää paloasematilat, joiden rakennuskustannusarvio on 3 300 000 euroa (alv 0 %). Mikäli em. kokonaiskustannusarvio ylittyy, rakentamisen aloittamisesta sovitaan hyvinvointialueen kanssa. Tämän sopimuksen tarkoituksena on, että Eurajoen Kuntakiinteistöt Oy rakennuttaa Satakunnan hyvinvointialueen käyttöön yhteistyössä laadittujen suunnitelmien mukaisesti Luvian uuden paloaseman. Rakentamiseen ja ylläpitoon liittyvät kustannukset laskutetaan hyvinvointialueelta pääoma- ja ylläpitovuokrana.

#### 2.1 Kiinteistö

Vuokrasopimus allekirjoitetaan/hyväksytetään toimivaltaisissa luottamuselimissä heti, kun osapuolten välillä on yhteisymmärrys tästä sopimuksesta. Vuokranantaja esittää hankkeen toteutuneet kustannukset vuokralaiselle eriteltyinä (open book -periaatteella). Vuokralaisella on oikeus nimetä edustajansa hankkeen suunnittelua ja rakentamista ohjaaviin ryhmiin kuten työmaakokouksiin. Edustajalla tulee olla vuokralaisen puolelta toimivalta sopia suunnittelun/rakentamisen aikana tehtäviin, mahdollisesti kustannusvaikutuksia aiheuttaviin muutoksiin.

#### 2.2 Maapohja

Kunta vuokraa rakennuksen alla olevan tontin (kiinteistötunnus 442-401-3-4), pinta-ala 4 789,92 m<sup>2</sup>) kiinteistön omistavalle yhtiölle 40 vuodeksi. Kunnan yhtiöltä perimä maanvuokra siirtyy osaksi ylläpitovuokraa, joka peritään vuokralaiselta

toteutuneiden ylläpitokustannusten pohjalta. Maanvuokra (80 €/kk/alv0%) on määritelty tontin käyvästä arvosta 4 % tuottovaatimuksella ja maanvuokra on indeksisidonnainen (elinkustannusindeksi), jonka tarkistusajankohta määräytyy rakennuksen käyttöönoton yhteydessä. Mikäli vuokralainen käyttää vuokrakauden jälkeen lunastusoikeutta rakennukseen, niin samassa yhteydessä kunta myy rakennuksen alla olevan tontin. Myytävän maapohjan hinta määräytyy lähtötilanteen indeksitarkistetusta käyvästä arvosta (Trellumin määrittämä tontin käypä arvo 24 000 €). Tässä indeksitarkistuksessa sovelletaan samaa elinkustannusindeksiä kuin maanvuokran tarkistamisessa.

### **3. Sopimusaika ja jatkaminen**

Tämä vuokrasopimus laaditaan 10 vuoden määräajaksi siitä hetkestä alkaen, kun vuokraohteelle on myönnetty käyttöönottolupa, rakennus on lopputarkastettu ja jolloin se on otettavissa vuokralaisen käyttöön. Vuokranmaksu kuukausittain.

Määräaikaisen sopimuskauden päättyessä vuokralainen joko jatkaa vuokrasuhdetta toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla tai kymmenen (10) vuoden uudella määräaikaisella optiokaudella. Vuokralaisen on ilmoitettava jatkohalukkuudestaan tai lunastusaikeistaan kirjallisesti vähintään kaksitoista (12) kuukautta ennen alkujakson päättymistä. Mikäli jatkosta ei ilmoiteta ajoissa, vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Vuokralaisella on mahdollisuus lunastaa rakennus koko vuokrakauden aikana sen käyvällä jäännösarvolla. Vuokranantaja noudattaa hyödykkeen kirjanpidollisessa poistamisessa kirjanpitolakiin ja Kirjanpitolautakunnan (KILA) antamiin lausuntoihin perustuvaa hyödykkeen suunnitelmallista poistamista tasapoistoin poistosuunnitelman mukaisesti. Rakennuksen poisto-aika on 20 vuotta.

Mikäli vuokranantaja on rahoittanut rakennuksen annuiteettiperusteisella takaisinmaksumallilla ja vuokralainen käyttää lunastusoikeuttaan, lunastushinta määräytyy ensisijaisesti vuokranantajan kirjanpidon mukaisen taseen jäännösarvon perusteella kyseisen ajankohdan mukaisesti. Mikäli annuiteettiperusteisen takaisinmaksumallin mukainen jäljellä oleva pääoma ylittää kirjanpidon mukaisen taseen jäännösarvon, osapuolet vertaavat näitä arvoja lunastusajankohtana. Vuokralainen sitoutuu suorittamaan lunastushinnan lisäksi enintään viisikymmentä (50) prosenttia näiden arvojen välisestä erotuksesta. Erotuksen laskennassa huomioidaan ainoastaan rahoituksen jäljellä oleva pääoma eikä rahoituksesta aiheutuneita korko- tai muita rahoituskuluja.

Lunastushinnan ja mahdollisen lisäosuuden perusteet todetaan yhteisesti osapuolten kesken lunastusajankohtaa koskevilla laskelmilla.

#### 4. Pääomavuokran määräytyminen

Pääomavuokra perustuu rakennuskohteen toteutuneisiin kustannuksiin ("open book" -periaate). Vuokranantaja esittää investoinnin alustavan kustannuserittelyn vuokralaiselle ennen sopimuksen allekirjoittamista. Lopullinen kustannus määräytyy urakan taloudellisen loppuselvityksen valmistuttua. *(Tämän jälkeen pääomavuokra lasketaan annuiteettiperiaatteella taloudellisen loppuselvityksen kustannuserittelyn mukaisesta investoinnista. Vuokralaskelman viitekorkona käytetään vuokralaskentapäivän 12 kk Euribor korkoa lisättynä lainanmyöntäjän korkomarginaalilla.)*

Sopimuksen alkaessa annuiteetilaskelman lyhennysaika perustuu rakennuksen poistosuunnitelman mukaiseen poistoaikaan.

Mahdolliset vuokrakauden aikana tehtävät investoinnit sovitaan aina erikseen. Lähtökohtaisesti investoinnit ovat aina vuokravaikutteisia, koska nykyinen vuokra on laskettu kustannuspohjaisesti alkuperäisen investoinnin rahoituskulujen pohjalta, jolloin pääomavuokralla ei pystytä toteuttamaan rakennuksen ja vuokralaisen vaatimia investointeja.

Mahdollisten investointien vuokravaikutus lasketaan aina ennen varsinaisen investoinnin toteuttamista, jolloin käyttäjän hyväksyessä lasketun vuokravaikutuksen, investointi voidaan toteuttaa. Lisäinvestoinnit lyhennetään tämän sopimuksen määräajan puitteissa annuiteettiperusteisessa laskelmassa, mutta vuokranantajan kirjanpidossa noudatetaan kirjanpitolain ja KILA:n ohjeistusta poistaa hyödykkeet niiden taloudellisen käyttöiän ja poistosuunnitelman mukaisesti. Jos investointi on suurehko ja määräaikaista sopimusaikaa on vähän jäljellä, niin tässä tilanteessa voidaan yhdessä sopia sopimukseen lisäliite, jossa sovitaan poikkeavasta lyhennysajasta annuiteetilaskelmaan verrattuna ja/tai vastaavasti suuremmasta viimeisestä lunastuserästä.

Yhteisesti hyväksytyjen lisäinvestointien toteutuneiden kustannusten määrä kirjataan rakennuksen tasearvoon ja oikaistaan annuiteetilaskelmaan lisäinvestoinnin valmistuttua.

#### 5. Vuokran tarkistaminen

Pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain, mutta pääomavuokra ei ole indeksisidonnainen. Pääomavuokra tarkistetaan vuosittain investointiin arvioitujen rahoitus- ja korkokulujen muutosten pohjalta. Ensimmäinen vuokrien tarkistus tehdään tasan vuoden päästä vuokralaskelman tekopäivästä, jonka jälkeen vuokraa tarkistetaan vuosittain aina saman korkopäivän viitekorkoon. Vuokranantaja dokumentoi ja esittää vuokralaiselle pääomavuokran muutoksen.

#### 6. Ylläpitovuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle ylläpitovuokraa, joka perustuu vuokranantajan rakennuksesta aiheutuviin kustannuksiin. Ylläpitovuokraa tarkistetaan vuosittain omakustannusperiaatteella aina vuokrien tarkistusta

edeltävän vuoden toteutuneiden ylläpitokustannusten pohjalta, johon huomioidaan vielä perimisvuonna perittyjen ylläpituokrien sekä tuolloin vuokranantajan maksamien todellisten kulujen jälkeen jäänyt mahdollinen yli/alijäämä. Vuokranantaja seuraa rakennuksen toteutuneita kustannuksia ja esittää niiden perusteella vuokralaiselle laskelman seuraavan vuokrakauden ylläpituokrista.

Tämän vuokrasopimuksen ensimmäisen ja toisen vuoden ylläpituokrat perustuvat kuitenkin arvioon rakennuksen arvioiduista ylläpitokustannuksista, koska toteumapohjaista kustannusta ei vuokrien määrittelyssä olevasta uudisrakennuksesta ole vielä saatavissa. Heti ensimmäisen vuoden jälkeen toisena vuonna omistajalla on käytettävissään vuokrattavan rakennuksen ensimmäisen vuoden toteutuneet ylläpitokustannukset, jonka perusteella kolmannen vuoden ylläpituokra voidaan tarkistaa. Ensimmäisenä vuonna ylläpituokrista mahdollisesti syntyvä yli/alijäämä huomioidaan kolmannen vuoden ylläpituokrissa, mikäli se ei vaaranna rakennukset omistavan yhtiön toimintaa.

Ylläpituokran tarkistuksessa hallinnon/isännöinnin kuluna käytetään jatkossa koko yhtiön hallinnosta syntyvää kulua jyvitettyä yhtiön vuokraamalle pinta-alalle, jolloin saadaan hallinnon kulujen kuukausineliöhinta, joka kerrotaan vuokrauskohteen pinta-alalla. Muiden kulujen osalta ylläpituokra perustuu suoraan vuokranantajan vastuulla oleviin ja näistä aiheutuviin toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin.

Vuokranantajan vastuulla olevat tehtävät ja niiden kustannukset on kuvattu tämän vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa tarkemmin. Karkeasti ylläpituokra koostuu seuraavista vuokranantajan vastuulla olevista tehtävistä ja niihin liittyvistä menoista eli

- hallinto/isännöinti,
- yleishoito,
- ulkoalueiden hoito ja huolto,
- lvi-järjestelmien hoito ja huolto
- sähkölaitteiden hoito ja huolto
- jätehuolto
- siivous
- kiinteistövero
- kiinteistövakuutus sekä
- maanvuokra.

#### Vuokralainen puolestaan vastaa ja kustantaa itse

- rakennuksen vahtimestaripalvelut
- lämmityksen
- sähkön
- veden ja jäteveden.

Vuokralainen vastaa ja tekee sopimukset tarvitsemastaan sähköenergiasta sekä vastaa sähkönsiirron kustannuksista. Edelleen vuokralainen tekee suoraan sopimukset myös lämmitysenergian sekä veden ja jäteveden osalta.

## **7. Rakennuksen käyttö ja kunnossapito**

Vuokralainen vastaa rakennuksen käytöstä ja tiloissa tapahtuvasta toiminnasta sekä tarvittavista käyttöön liittyvistä viranomaisluvista ja niiden edellyttämien vaatimusten täyttämistä. Vuokranantaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta ja pitkäaikaiskunnossapidosta, ellei toisin sovita.

Tilat luovutetaan vuokralaiselle siivottuna. Siivouksesta aiheutuvat kustannukset laskutetaan vuokralaiselta erillisenä rivitietona laskulla vuokranmaksun yhteydessä.

## **8. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopuun, ratkaistaan asia Satakunnan käräjäoikeudessa.

## **9. Sopimuksen voimaantulo ja allekirjoitukset**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Osapuolet vakuuttavat, että allekirjoittajilla on tarvittavat toimivaltuudet edustaa organisaatiotaan tämän sopimuksen tekemisessä.

Liitteet

Vastuunjakotaulukko Pela